PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Sherbrooke

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

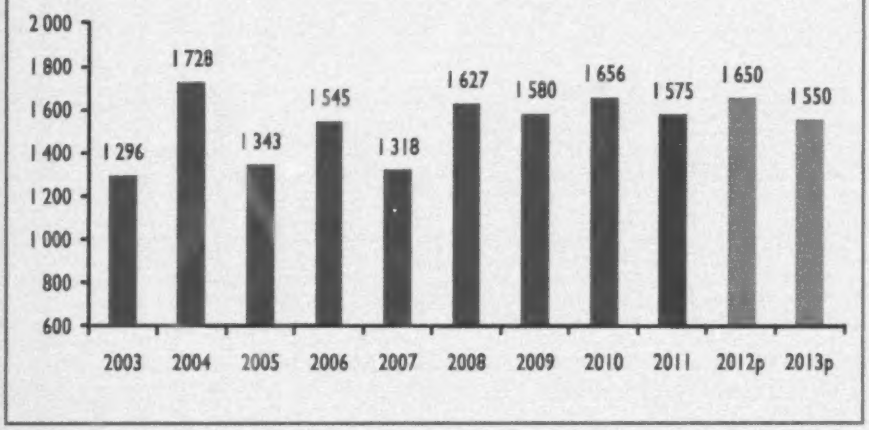
Vers une détente du marché de l'habitation[1]

La région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke a connu une augmentation d'activité en 2012 sur le marché du neuf et une détente sur le marché de la revente.

Les mises en chantier termineront 2012 en hausse de 5 %, puis elles reculeront de 6 % en 2013. En ce qui a trait au nombre de transactions conclues sur le marché de la revente, on prévoit qu'il se stabilisera d'ici la fin de 2012 (1 760 ventes). Pour l'année 2013, les facteurs économiques fondamentaux laissent entrevoir que l'activité sur le marché de la revente connaîtra une légère hausse (1 800 ventes).

Figure 1

Mises en chantier dans la RMR de Sherbrooke



Source : SCHL p : Prévisions (SCHL)

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 17 octobre 2012.

Table des matières

1 Vers une détente du marché de l'habitation
2 Hausse de l'emploi en 2013
2 Stabilité du solde migratoire
2 Le marché de la revente sera détendu en 2013
3 Diminution des mises en chantier en 2013
3 Stabilisation du marché locatif
4 Les taux hypothécaires
5 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Hausse de l'emploi en 2013

L'incertitude sur les marchés mondiaux, combinée à une diminution des investissements dans la région en 2011, a contribué à la légère diminution du nombre d'emplois en 2012. On estime à 98 000 le nombre d'emplois dans la RMR de Sherbrooke en 2012, ce qui représente une baisse de 1 % par rapport à l'année précédente. Cette perte d'emplois est principalement sentie dans le groupe d'âge de 25 à 44 ans. Ceci peut s'expliquer par une diminution de la population de 25 à 44 ans dans la région et une migration nette négative des 25 à 29 ans. La diminution de l'emploi s'est fait sentir surtout dans les secteurs des services, du commerce et de la fabrication, bien que ce dernier semble remonter la pente depuis la fin de l'été.

De nombreux investissements dans des secteurs spécialisés (santé, technologie) ainsi que la tenue des Jeux du Canada l'été prochain viendront stimuler l'économie de Sherbrooke en 2013. Le nombre d'emplois devrait augmenter de 2 %, pour atteindre 100 000 en 2013.

Stabilité du solde migratoire

En 2011, le solde migratoire de la RMR de Sherbrooke a été positif et s'est établi à 1 741, ce qui représente tout de même une baisse de 3 % par rapport à l'année précédente.

Nous nous attendons à ce que ce niveau se maintienne au cours des prochaines années. En effet, environ 50 000 immigrants pourraient s'installer sur le territoire québécois, et les changements démographiques observés à l'échelle provinciale auront sans aucun doute des incidences sur le bilan migratoire de la région de Sherbrooke, étant donné que la RMR accueille chaque année de 2 à 3 % des personnes qui s'installent au Québec. De plus, comme ce fut le cas en 2011, le territoire de la RMR continuera d'accueillir de nombreux Québécois arrivant d'autres régions.

Notons qu'en 2011, la RMR de Sherbrooke a affiché un solde migratoire intraprovincial positif pour le groupe des 30 à 39 ans – une première depuis près de 10 ans. La RMR de Sherbrooke semble donc attirer davantage les jeunes familles, ce qui pourrait stimuler le marché du neuf, particulièrement dans les segments plus abordables, tels que ceux des maisons jumelées et en rangée.

Pour ces raisons, le bilan migratoire de la RMR de Sherbrooke se chiffrera à près de 1 750 personnes en 2012 et à 1 800 en 2013. À court terme, ces nouveaux arrivants stimuleront la demande d'habitations, surtout celle de logements locatifs.

Le marché de la revente sera détendu en 2013

Le marché de la revente a connu une détente tout au long de 2012. En effet, le nombre de ventes est demeuré relativement stable, mais le nombre d'inscriptions courantes n'a cessé d'augmenter.

Du côté de la demande, le marché de l'emploi légèrement défavorable et un cadre budgétaire plus restreint, qui a réduit l'accessibilité au financement, ont joué un rôle dans la stabilisation des ventes MLS®. Celles-ci devraient se chiffrer à 1 770 en 2012. Pour l'année 2013, les facteurs économiques fondamentaux laissent entrevoir que l'activité sur le marché de la revente connaîtra une légère hausse. Le marché de l'emploi sera un facteur favorable, et les taux hypothécaires continueront d'être avantageux, mais moins qu'en 2012. Étant donné ce contexte, nous estimons que les ventes MLS® augmenteront légèrement en 2013, pour se chiffrer à près de 1 800 (+2 %).

Figure 2

Source : FCIQ par Centris® p : Prévisions (SCHL)

Du côté de l'offre, rappelons que l'accroissement d'année en année du parc immobilier grossit du même coup le bassin potentiel de ventes MLS® sur le territoire sherbrookois.

La concomitance de ces facteurs (augmentation de l'offre et de la demande) fait qu'au troisième trimestre de 2012, le marché de la revente est passé de l'état d'équilibre à celui de marché acheteur et il devrait continuer à avantager les acheteurs en 2013, tout en étant plus près de la zone d'équilibre. Cette situation se traduira par une hausse du prix moyen moins soutenue cette année, celui-ci s'établissant à 220 000 $ (+2 %). En 2013, la hausse demeurera modérée, et le prix moyen devrait atteindre 225 000 $ (+2 %).

Notons que, même s'il se détend, le marché des maisons unifamiliales est demeuré équilibré au troisième trimestre de 2012, mais près du seuil le séparant d'un marché acheteur. La tendance à la détente amorcée au début de 2010 se poursuit. En septembre 2012, ce segment affichait quand même de bons résultats, avec un cumul annuel des ventes supérieur de 3,1 % à celui de la même période en 2011. Notons que le segment des maisons unifamiliales représente environ les deux tiers du marché des logements existants.

En ce qui concerne le segment de la copropriété, il demeure encore relativement marginal dans la RMR, mais les ventes suivent une tendance générale à la hausse depuis la dernière décennie. Le marché continue d'avantager les acheteurs, mais il a tendance à se resserrer depuis 2009. On peut s'attendre à ce que ce segment de marché continue à gagner en popularité dans les années à venir.

Diminution des mises en chantier en 2013

Les fondations de près de 1 300 logements ont été coulées dans la RMR de Sherbrooke entre le 1er janvier et le 30 septembre 2012. À ce rythme, nous prévoyons que le cumul annuel des mises en chantier à la fin de 2012 s'établira à 1 650 dans la RMR (+5 %). Cette augmentation dissimule toutefois des réalités différentes.

Ainsi, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles, de jumelés et de maisons en rangée a augmenté, passant de 724 pendant les trois premiers trimestres de 2011, à 879 à la même période en 2012. L'ajout de deux zones au territoire de la RMR (Orford et Val-Joli), des taux hypothécaires qui demeurent avantageux et la popularité des segments des maisons en rangée et des jumelés depuis trois ans, en raison de leur caractère abordable, sont des facteurs qui peuvent expliquer cette augmentation. Par ailleurs, les mises en chantier de maisons individuelles ont connu une première hausse depuis 2008.

La construction de copropriétés demeure marginale. Au troisième trimestre de 2012, 49 copropriétés ont été mises en chantier, comparativement à 79 pendant la même période l'an dernier. Des projets prévus pour 2013 feront que la construction de copropriété connaîtra probablement une certaine croissance.

Cela étant dit, nous estimons qu'un ralentissement se fera sentir en 2013 et que la construction de 1 550 logements sera entamée (-6 %). Les mises en chantier subiront l'incidence négative de l'augmentation prévue des taux hypothécaires et de la détente qui a lieu sur le marché de la revente.

Pour leur part, les mises en chantier d'appartements se sont chiffrées à 403 pendant les trois premiers trimestres de 2012, une diminution de 15 % par rapport à la même période l'an dernier. La hausse du taux d'inoccupation ces dernières années a certainement eu un effet négatif sur la construction d'appartements locatifs, et nous estimons que la tendance à la baisse se poursuivra en 2013.

Stabilisation du marché locatif

Selon l'enquête sur le marché locatif menée en octobre 2011 par la SCHL, le taux d'inoccupation des appartements locatifs s'est stabilisé dans la RMR de Sherbrooke. Après avoir réalisé une progression de 0,7 point de pourcentage en 2010, pour atteindre 4,6 %, ce taux s'est établi à 4,7 % en 2011. Le taux d'inoccupation s'est détendu de manière plus marquée depuis quatre ans, en raison, principalement, d'un fort mouvement d'accession à la propriété. Signalons que l'augmentation de la taille du parc locatif a aussi contribué à la hausse du taux d'inoccupation, quoique dans une moindre mesure.

Le nombre d'immigrants que la RMR de Sherbrooke a accueillis cette année et qu'elle accueillera en 2013 est un autre facteur à considérer. La plupart de ces migrants seront à la recherche d'un appartement à leur arrivée. Cette situation aidera donc à maintenir, voire à stimuler la demande d'unités locatives.

Malgré cette demande soutenue, il ne faut pas oublier que d'autres logements viendront s'ajouter au parc locatif et feront augmenter l'offre sur ce marché. Cependant, comme nous l'avons vu plus haut, les mises en

chantier des logements locatifs ont déjà commencé à ralentir en 2012, et nous estimons que cette tendance se poursuivra en 2013, ce qui devrait modérer le relâchement du taux d'inoccupation.

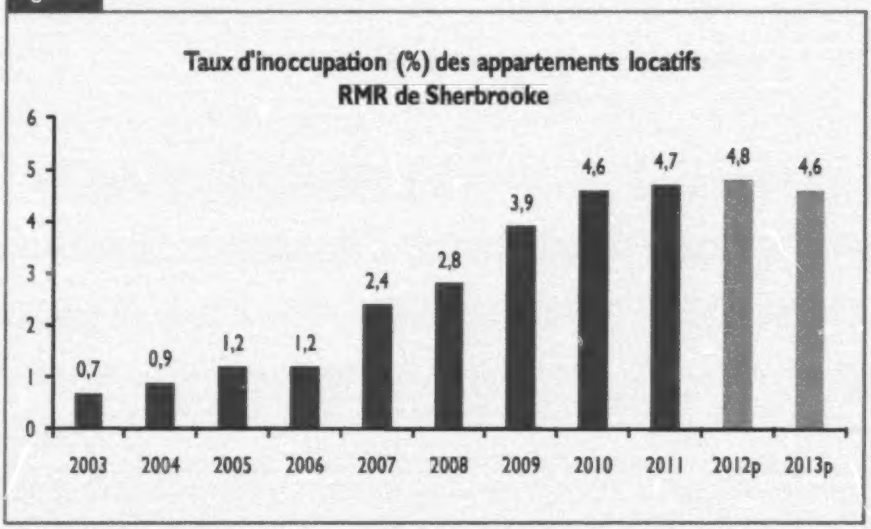
Dans ces circonstances, le taux d'inoccupation demeurera stable en 2012, à 4,8 %. Le ralentissement prévu de la construction d'appartements locatifs en 2013 et l'augmentation des taux d'intérêt viendront freiner l'accession à la propriété et provoquer un resserrement du taux d'inoccupation, qui devrait connaître une légère baisse et se fixer à 4,6 % l'an prochain.

Étant donné la détente observée depuis quelques années sur le marché locatif, la progression du loyer mensuel devrait ralentir par rapport aux dernières années. Le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres se chiffrera à 580 $ cette année, soit une progression de moins de 1 %, et à 590 $ en 2013, ce qui correspond à une progression de 1,7 %.

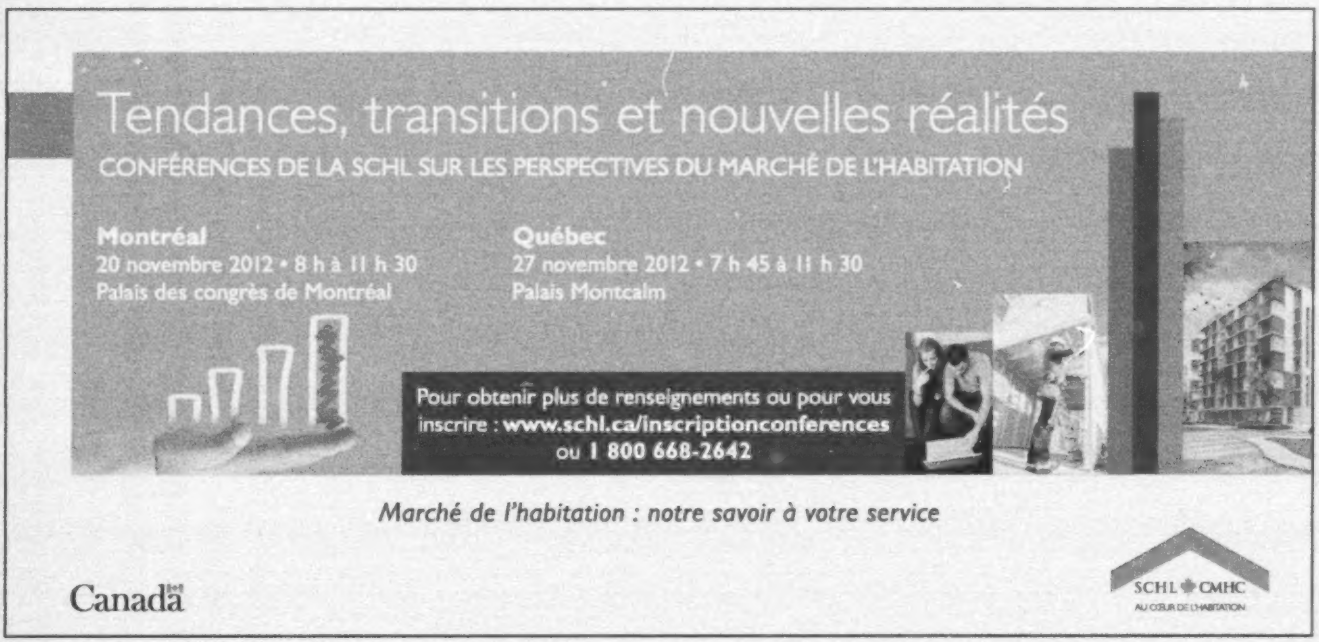
Les taux hypothécaires

Même si l'incertitude est considérable, les taux hypothécaires ne devraient pas changer cette année. De légères hausses sont attendues l'an prochain, mais les taux resteront bas dans une perspective historique. Selon le scénario de base de la SCHL, le taux hypothécaire à un an devrait osciller entre 2,75 et 3,50 % en 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an progressera pour se situer dans une fourchette allant de 3,00 à 4,00 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,00 et 5,75 %. Ces chiffres reflètent l'amélioration des perspectives de croissance de l'emploi et de l'économie pour 2013.

Figure 3



Source : SCHL p : Prévisions (SCHL)



Résumé des prévisions RMR de Sherbrooke [1] Automne 2012

	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 801	1 729	1 760	1 770	0,6	1 800	1,7
Inscriptions en vigueur MLS®	1 321	1 333	1 388	1 550	11,7	1 600	3,2
Prix MLS® moyen ($)	193 247	204 421	215 449	220 000	2,1	225 000	2,3
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	668	570	557	600	7,7	550	-8,3
Logements collectifs	912	1 086	1 018	1 050	3,1	1 000	-4,8
Tous types de logement confondus	1 580	1 656	1 575	1 650	4,8	1 550	-6,1
Prix moyen ($) - excluant Magog							
Logements individuels	219 732	197 101	184 319	190 000	3,1	200 000	5,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	3,1	3,1	2,6	n.d.	-	n.d.	-
Marché locatif - excluant Magog en 2006							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,9	4,6	4,7	4,8	-	4,6	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	553	566	577	580	-	590	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	96 800	92 600	99 000	98 000	-1,0	100 000	2,0
Taux de chômage (%)	6,6	7,6	6,9	7,2	-	6,8	-
Migration nette	1 790	1 800	1 741	1 750	0,5	1 800	2,9

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

(1) Selon la nouvelle définition de Statistique Canada, la RMR de Sherbrooke comprend la ville de Magog. Les statistiques en tiennent compte, excepté là où indiqué.

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®, Statistique Canada (CANSIM). Prévisions SCHL (2012-2013).

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada
Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64297_2012_B02